**INFRASTRUCTURE ITALIA LAND 5 Srl**
Via del Bosco Rinnovato, 6
20057 Assago (Milano)

---

**Permesso di Costruire art. 10 DPR 380/2001 – Intervento di nuova costruzione di edificio a destinazione produttivo**

**Relazione paesaggistica**
Realizzazione nuovo Data Center
Vignate (MI)

---

**Documento:** 4025 ES A RA 02 - Relazione paesaggistica Edificio A
15/05/2024

**Il Tecnico**

Arch. Marco Amosso
Lombardini22 SpA

**SOMMARIO**

1. GENERALITÀ 4
2. INTRODUZIONE 4
2.1. Inquadramento generale dell'intervento 5
2.2. Identificazione catastale 6
3. STATO DI FATTO 8
3.1. Descrizione 8
3.2. Documentazione fotografica 8
3.3. Classe di sensibilità del sito 12
4. STATO DI PROGETTO 13
4.1. Descrizione del piano di intervento 13
4.2. Progettazione del verde 16
4.3. Fotoinserimento di progetto 18
4.4. Grado di incidenza del progetto 19
5. DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO 20

## 1. GENERALITÀ

Il presente documento "4025 ES A RT 02 - Relazione paesaggistica" è parte integrante del procedimento autorizzativo relativo al rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001 per opere di nuova costruzione di sito produttivo da realizzarsi nel Comune di Vignate; tale documento è stato redatto da Lombardini22 S.p.A. con sede in via Lombardini, 22 a Milano.
Il presente Permesso di Costruire è richiesto in seguito all'ottenimento dell'autorizzazione del Piano di Attuazione AS1 rilasciata con delibera della Giunta Comunale n. 25 del 14/03/2024.

## 2. INTRODUZIONE

Nel sito oggetto di intervento, INFRASTRUCTURE ITALIA LAND 5 S.r.l., con sede in via del Bosco Rinnovato, 6 Palazzo U4, 20090, Assago (MI), prevede di insediare un nuovo edificio produttivo destinato a Data Center.

I terreni oggetto di intervento, le cui particelle sono inquadrate al successivo punto 2.2 inquadramento catastale, sono attualmente di proprietà della società INFRASTRUCTURE ITALIA LAND 5 S.r.l.

## 2.1. Inquadramento generale dell'intervento

L'area di intervento è collocata all'interno di una zona con funzioni terziarie e produttive.
È delimitata a ovest da un'area industriale/commerciale; a nord da un'area commerciale e dalla strada di scorrimento veloce SP 103 Nuova Cassanese; a est e a sud dal Parco Agricolo Sud Milano.
L'inquadramento urbanistico e cartografico è riportato nella tavola 4025_AC-001.

## 2.2. Identificazione catastale

L'area oggetto del presente Permesso di Costruire è censita al CT del Comune di Vignate al foglio 4 ed è costituita dalle seguenti particelle catastali:

| SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE | | |
|---|---|---|
| FOGLIO | PARTICELLA | SUPERFICIE ha a ca |
| **AREE D'INTERVENTO** | | |
| 4 | 17 | 1 69 10 |
| 4 | 26 | 1 83 90 |
| 4 | 816 | 2 22 93 |
| 4 | 28 | 7 40 |
| 4 | 29 | 1 90 |
| 4 | 324 | 1 05 70 |
| 4 | 740 | 6 15 |
| 4 | 741 | 6 25 |
| 4 | 743 | 1 44 |
| **SUB-TOTALE AREE D'INTERVENTO** | | **7 04 77** |
| **AREE NON OGGETTO DI INTERVENTO** | | |
| 4 | 815 | 27 97 |
| **SUB-TOTALE AREE NON OGGETTO** | | **27 97** |
| **AREE CEDUTE** | | |
| 4 | 738 | 2 93 |
| 4 | 742 | 16 |
| 4 | 744 | 13 |
| 4 | 771 | 69 |
| 4 | 772 | 74 |
| 4 | 773 | 47 |
| 4 | 774 | 5 19 |
| 4 | 775 | 21 36 |
| 4 | 776 | 13 05 |
| 4 | 777 | 59 |
| 4 | 778 | 1 50 |
| 4 | 779 | 71 |
| 4 | 780 | 50 |
| 4 | 781 | 11 86 |
| 4 | 782 | 18 11 |
| **SUB-TOTALE AREE CEDUTE** | | **77 99** |
| **GRAND TOTALE (ST)** | | **8 10 73** |

L'area di intervento è così costituita da una superficie complessiva pari a:

**70.477 m².**

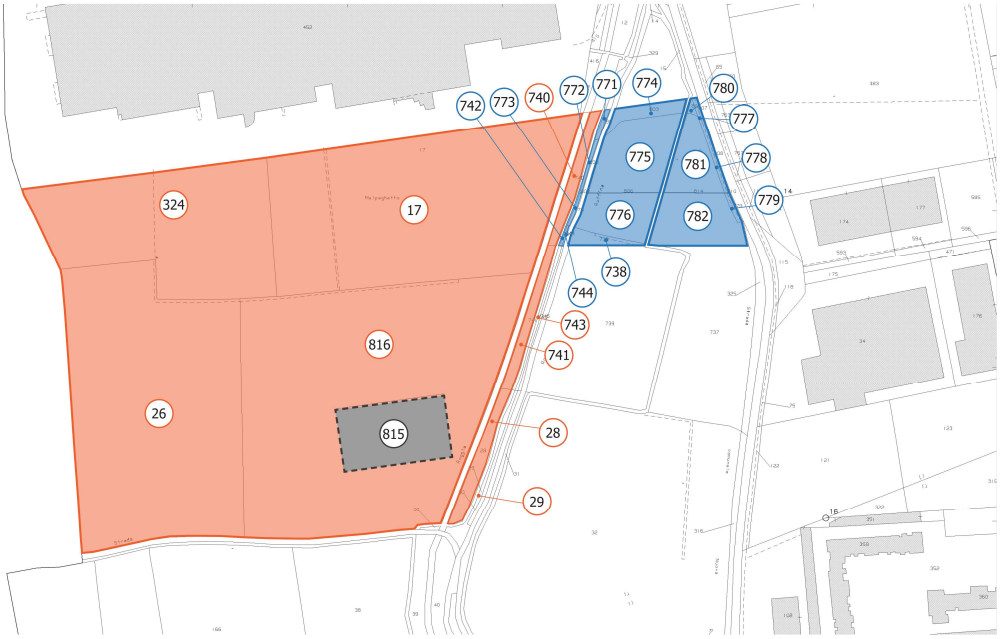
Si evidenzia che la particella 815 consistente in **2.797 m² non è oggetto d'intervento**.

L'area ceduta è costituita da una superficie complessiva pari a **7.799 m².**

Pertanto, l'area catastale complessiva è coincidente con quanto è stato definito nel Piano Attuativo, approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 25 del 14/03/2024, ed è pari alla somma delle aree sopra menzionate:

70.477 + 2.797 + 7.799 = **81.073 m²**

Di seguito la planimetria catastale con evidenza delle particelle interessate:




**Legenda**

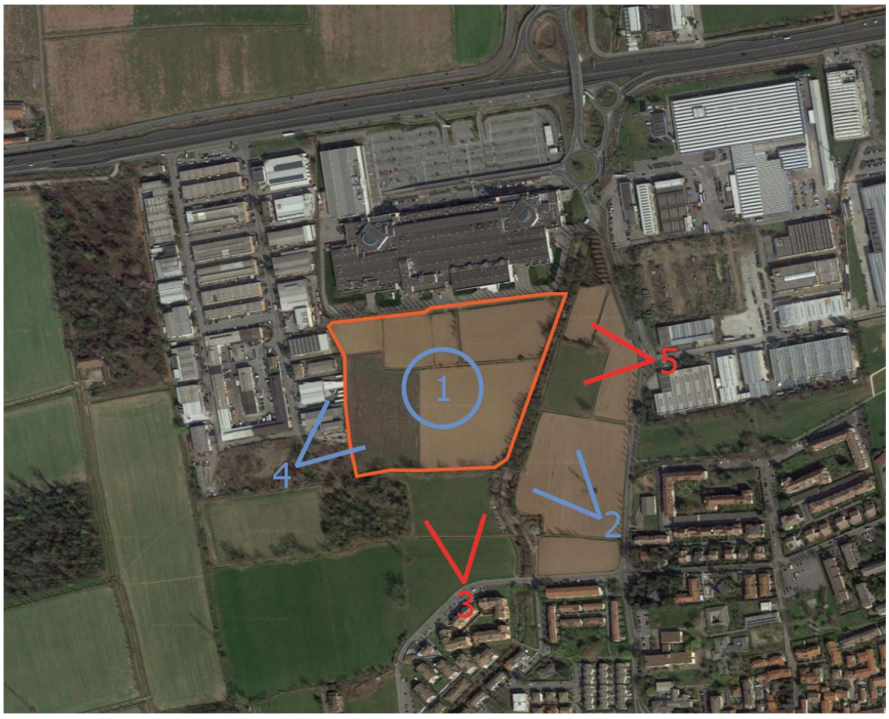
- Area d'intervento
- Area ceduta
- Area non oggetto d'intervento

## 3. STATO DI FATTO

### 3.1. Descrizione

Il lotto attualmente è caratterizzato da aree libere oggetto di coltivazioni.
L'area si presenta digradante da nord-est a sud-ovest. Nell'angolo nord-est, in corrispondenza del nuovo accesso al lotto da via Galileo Galilei, si rileva una quota pari a 121,63 m s.l.m., nel punto più basso, in corrispondenza dell'angolo sud-ovest si ha una quota di circa 120,09 m s.l.m. con un dislivello complessivo di circa 1,50m.
Nelle aree adiacenti sono ubicate: una zona industriale a ovest, un centro commerciale a nord, un'altra zona industriale a nord-est; a sud e sud-est l'area confina con il Parco Agricolo Sud Milano.
L'area è interessata dalla presenza di alcuni piccoli canali di carattere irriguo e da due rogge, la roggia Busca e la Roggia Ruffina, le stesse di proprietà come indicato nelle premesse di Convenzione.
A est del lotto, lungo la via Galileo Galilei, sono presenti i principali sottoservizi. La rete fognaria transita lungo il confine sud del lotto.
I canali irrigui presenti sono di proprietà a mezzeria dei frontisti in base all'art. 897 del Codice Civile.
In base al rilievo celerimetrico, l'area di intervento corrispondente alla superficie fondiaria è pari a 74.402,95 m², a fronte di una superficie territoriale di 82.555,95 m².

### 3.2. Documentazione fotografica



Indicazione dei coni fotografici

1 - Ortofoto aerea

*2 - Vista aerea*

*3 - Vista da via A.Moro*

*4 - Vista aerea*

*5 - Vista da via G.Galilei*

### 3.3. Classe di sensibilità del sito

Il lotto è attualmente adibito a campo agricolo e al suo interno non sono presenti elementi naturalistici-ambientali significativi e/o di interesse storico-artistico.
In base alle Previsioni del Documento di Piano, l'area in oggetto rientra nel "*sistema dello spazio costruito, città da trasformare nell'ambito di trasformazione polifunzionale AS1*" con relativa scheda d'ambito. Tali aree sono "*aree libere vicine ad ambiti fortemente urbanizzati di carattere polifunzionale per le quali il PGT08 prevede una trasformazione attraverso strumenti attuati*".
L'area in esame è situata in adiacenza ad una zona industriale e non si trova nelle vicinanze di percorsi di fruizione paesistico-ambientale, né di grandi assi viari di importanza storica o che comunque permettono un godimento di stampo vedutistico. Il sito si trova in una zona che non presenta al suo interno edifici di carattere simbolico e rappresentativi nella cultura locale.
Alla luce di quanto sopra esposto, è possibile affermare che il sito dove verrà realizzalo l'intervento in oggetto ha **sensibilità paesaggistica media**.

# 4. STATO DI PROGETTO

## 4.1. Descrizione del piano di intervento

Il progetto prevede l'insediamento di un sito produttivo da destinarsi a Data Center. In accordo a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto, il nuovo intervento prevede la realizzazione di un edificio ad uso Data Center provvisto di un blocco destinato ad uffici e uno destinato alle sale dati, nonché di locali esterni di supporto come guardiania, locale rifiuti, locali pompe antincendio, ecc.

Il piano di spiccato avente "*quota di riferimento convenzionale pari a ±0.00, che corrisponde al livello medio del marciapiede pubblico, esistente o previsto, immediatamente fronteggiante lo spazio di pertinenza della costruzione oppure, in mancanza del marciapiede, dello stesso livello della strada maggiorato di m 0,15*" è pari alla quota di 121,78 s.l.m. L'edificio principale ha un'altezza di 15,50 m misurata dal piano di spiccato all'estradosso del piano della copertura nel punto più alto.

La viabilità interna al lotto è ad anello attorno all'edificio principale, con accesso da via Galileo Galilei. Le dimensioni delle sezioni stradali e delle aree esclusivamente dedicate a parcheggio sono state previste in modo da ridurre al minimo l'impatto di superficie non permeabile ed asfaltata.

Al fine di garantire l'alimentazione elettrica necessaria al funzionamento del Data Center, è prevista la realizzazione di una sottostazione elettrica di media tensione dedicata posta sul lato nord-est del sito.

Il progetto prevede la disposizione delle sale dati al piano terra e al piano primo, con un'organizzazione compatta dei volumi, al fine di conseguire i livelli di efficienza e sostenibilità necessari a confermare la fattibilità dell'operazione.

L'organizzazione su due livelli permette il corretto dimensionamento degli impianti a servizio delle sale, sia in termini di sviluppo delle reti, che di potenza delle apparecchiature installate. Una differente configurazione porterebbe a un sovradimensionamento delle tecnologie installate, che sarebbero costrette a lavorare in condizioni lontane dal set point di riferimento, con conseguenti impatti negativi sui maggiori consumi energetici e le emissioni collegate.

In merito alle quote altimetriche di riferimento di progetto, il piano terra degli edifici ad uso Data Center è realizzato sopraelevato di circa 50 cm rispetto il piano campagna/piano di spiccato (come definito dal Piano delle Regole) al fine di evitare rischi derivanti da possibili allagamenti che comprometterebbero la funzionalità e l'operatività del polo tecnologico.

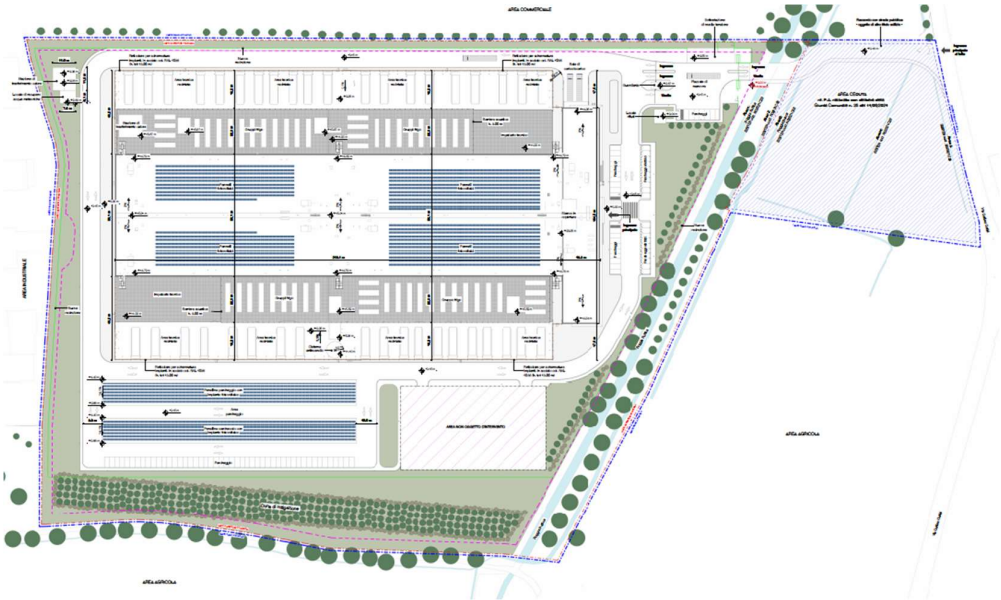
L'edificio Data Center risulta così caratterizzato da un'altezza all'estradosso del solaio di copertura indicativamente nel punto più alto pari a 15,50 metri.

L'altezza del fronte di coronamento (parapetto) si attesta invece ad una quota di 16,00 metri. Tale valore rappresenta l'altezza massima prevista dell'edificio in accordo alle definizioni definite dal Piano Attuativo.

Il mercato attuale del settore Data Center prevede un'ottimizzazione dello sviluppo a terra delle aree al fine di facilitare le operazioni di manutenzione e gestione ed evitare quanto più possibile il consumo di suolo. Pertanto, le unità esterne degli impianti vengono normalmente installate in copertura o in apposite aree esterne su due livelli, e consistono in macchinari meccanici per il condizionamento degli spazi interni e unità di trattamento aria/acqua racchiuse in piccoli volumi tecnici, spesso prefabbricati.

All'esterno del Data Center il progetto prevede un'area tecnica con una struttura metallica su due livelli in cui vengono posizionati i locali adibiti alla trasformazione, immagazzinamento di energia, i sistemi di condizionamento, pompaggio e antincendio. Tali locali sono realizzati tramite container

prefabbricati o con sistemi di pannelli sandwich coibentati. Quest'area tecnica viene individuata in pianta negli elaborati grafici di progetto. (Vedi elaborati AC-006-T e AC-007-1).
Il blocco destinato ad uffici direttamente collegato al Data Center si sviluppa su due livelli con la stessa altezza d'interpiano del blocco delle sale dati.
Il blocco adibito a data center, vista la modularità, le dimensioni ed i carichi, si compone di una struttura realizzata prevalentemente in calcestruzzo prefabbricato (pilastri, travi e tegoli a "doppio T"). I setti di controventamento per la resistenza ai carichi orizzontali sono realizzati in C.A. gettato in opera. Il solaio di copertura in tegoli prefabbricati è leggermente inclinato per garantire la pendenza necessaria al deflusso delle acque meteoriche.
La facciata del blocco delle sale dati è realizzata mediante pannelli di calcestruzzo prefabbricato con isolante integrato al fine di garantire il taglio termico. Il blocco amministrativo è invece rivestito esternamente mediante pannelli sandwich metallici di diverse colorazioni, che richiamano le cromie dell'ambiente naturalistico circostante.
(Vedi elaborati AC-010-P e AC-011-P).
Il blocco uffici è composto dal medesimo sistema strutturale in calcestruzzo prefabbricato. Anche per questo blocco la copertura è inclinata con una pendenza del 2%. Blocchi scala, montacarichi e ascensore sono realizzati con setti in CA gettati in opera.
Il solaio controterra sarà realizzato con massetto di pavimentazione in C.A. di tipo industriale, isolato con pannelli tipo "Foamglas" per le zone in cui è prevista la permanenza continuativa di persone.
In corrispondenza degli uffici e agli ambienti dove è prevista permanenza di persone, si prevede l'inserimento di facciate continue o finestre singole al fine di garantire i rapporti aeroilluminanti.



1) Planimetria di progetto

2) Prospetto est

PALETTE PANNELLI DI FACCIATA

- RAL 9016
- RAL 9001
- RAL 9002
- RAL 7044
- RAL 7047
- RAL 1036

3) Render edificio

### 4.2. Progettazione del verde

Come principale strategia di mitigazione verrà realizzato un rilevato lungo il confine sud con il Parco Agricolo Sud (duna di mitigazione ambientale), recuperando parte del terreno agrario, mediante lo scotico per uno spessore indicativo di 20 – 30 cm, dei terreni attualmente coltivati.

Secondo gli spazi disponibili del sito, le caratteristiche dimensionali del rilevato saranno le seguenti:

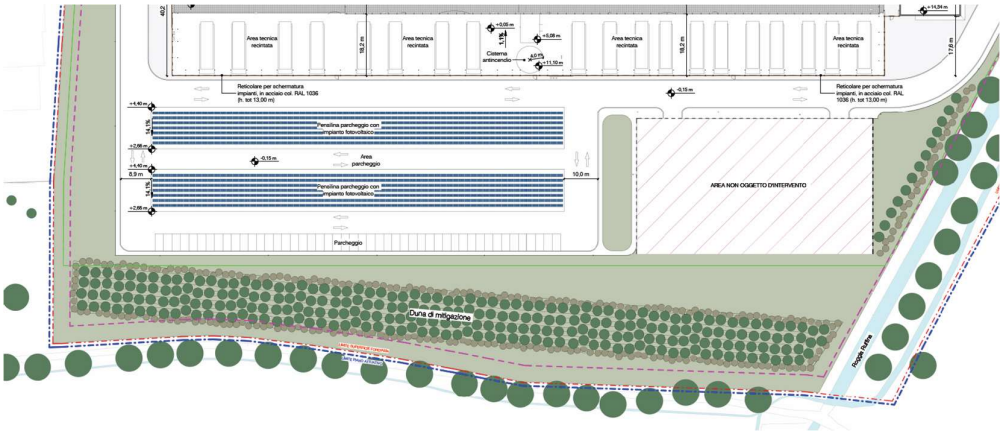
- Lunghezza = 220,0 metri;
- Larghezza = 15,0 metri;
- Altezza max = 3,0 metri;
- Pendenza scarpata max = 30°.

Complessivamente il materiale (terreno agrario) da impiegare per la realizzazione della duna di mitigazione ambientale è di circa 7.500 mc.

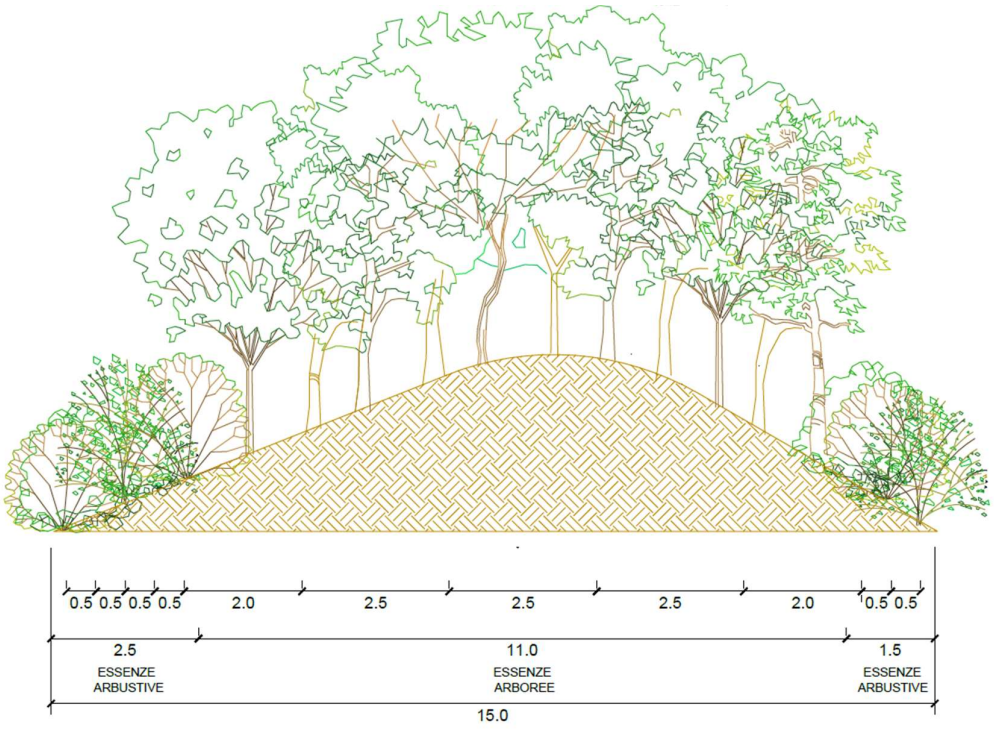
Una volta eseguito il rilevato si procederà alla messa a dimora della componente vegetazionale a costituire la nuova fascia tampone aventi le funzioni e caratteristiche citate in precedenza.

Operativamente si prevede di realizzare n° 2 fasce, una rivolta verso l'interno del lotto, di larghezza di 2,5 metri e l'altra rivolta verso il confine esterno, di larghezza di 1,5 metri, entrambe caratterizzate da essenze esclusivamente a portamento arbustivo, mentre nella porzione centrale del rilevato verranno poste a dimora essenze che a maturità avranno portamento arboreo.

La composizione specifica dovrà essere variabile per numero di specie, struttura e dimensioni; in generale, però, ad una maggiore variabilità in specie e struttura corrisponde un ambiente più stabile (presenza di fioriture per un arco di tempo maggiore, presenza di zone differenziate in grado di andare incontro alle specifiche esigenze); in particolare per quanto concerne le fasce a carattere arbustivo la composizione specifica dovrà essere caratterizzata da un'alternanza di individui a portamento differente che garantisce alla siepe una struttura articolata, presupposto importante per la funzionalità ambientale dell'impianto.




1) Planimetria duna di mitigazione




2) Sezione duna di mitigazione

### 4.3. Fotoinserimento di progetto

3) Fotoinserimento aereo

4) Fotoinserimenti da Via Aldo Moro

5) Fotoinserimentio da duna di mitigazione

### 4.4. Grado di incidenza del progetto

L'intervento in oggetto è caratterizzato da un unico edificio a destinazione Data Center, sviluppata su due piani fuori terra con altezza massima uguale a 16 metri. Lato nord ed ovest affaccerà su altri edifici industriali/commerciali. Lato sud ed est affaccerà sul Parco Agricolo Sud Milano.
Il manufatto è coerente con il tipo di intervento che si andrà a realizzare in quanto nell'immediato intorno esistono già edifici che presentano la stessa tipologia costruttiva. Saranno utilizzati materiali e colori coerenti con l'intorno e verranno adottate strategia di mitigazione.
Nonostante le dimensioni non chiuderà visuali di rilevante importanza ma avrà comunque un ingombro visivo importante, in particolare in relazione alla zona residenziale di Via Aldo Moro. Verranno pertanto adottate opportune strategie di mitigazioni, quali la creazione di una duna alberata tra l'edificio e la zona residenziale. L'intervento essendo situato in area industriale interferirà moderatamente con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale che abbiano una qualche rilevanza storica o simbolica, in quanto poco presenti nella zona in oggetto.

## 5. DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Nel complesso si ritiene che l'intervento, pur trasformando un'area libera in un'area costruita, si inserisca in maniera coerente nel contesto senza stravolgere il carattere dell'area. Come descritto in fase di analisi infatti i lotti limitrofi sono caratterizzati da edifici industriali e commerciali; di conseguenza l'edificio si inserisce sia per destinazione d'uso che per tipologia di edificio nel contesto.
Anche i materiali e i colori scelti si inseriscono in modo armonico con il contesto e oltre che dare unitarietà al progetto, si inserisce in maniera coordinata con gli edifici limitrofi di tipo industriale e commerciale rispettando il carattere dell'area e conferendo un senso di continuità.
Particolare attenzione è stata poi data al progetto del verde: l'inserimento di una duna di mitigazione alberata andrà a mitigare la presenza del fabbricato all'interno del contesto e conferirà un valore naturalistico aggiunto all'interno dell'area.